

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Alberta*



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2012

Figure 1

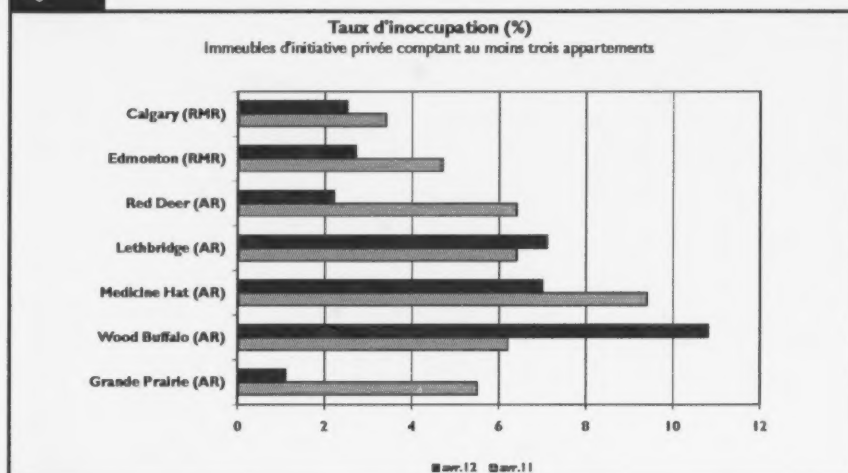
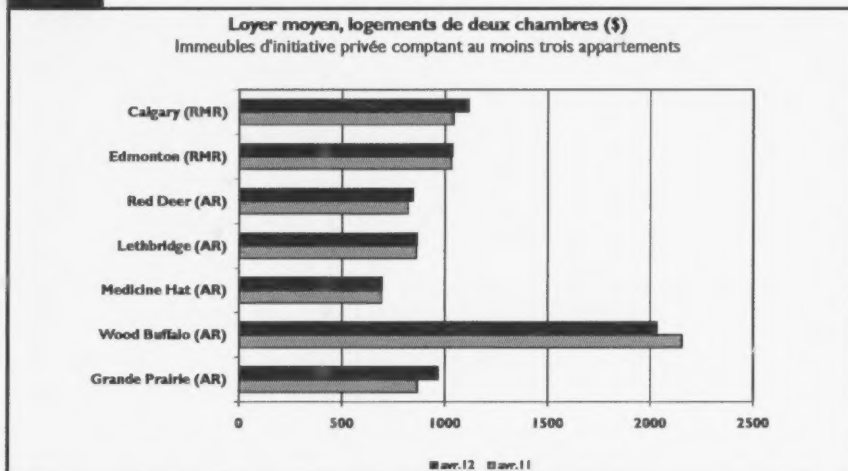


Figure 2



* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus.

Faits saillants

- Dans l'ensemble des centres urbains de l'Alberta, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué : il est passé de 4,7 % en avril 2011 à 3,0 % en avril 2012.
- Au printemps 2012, les taux d'inoccupation étaient compris entre 0 %, dans l'agglomération de recensement (AR) d'Okotoks, et 10,8 %, à Wood Buffalo.
- Dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Calgary et d'Edmonton, le taux d'inoccupation des appartements a diminué et s'est établi respectivement à 2,5 % et à 2,7 % en avril 2012.
- En Alberta, les logements locatifs, toutes catégories confondues, se louaient en moyenne 961 \$ par mois en avril 2012. Comme cela avait été le cas en 2011, Wood Buffalo affichait cette année le loyer mensuel moyen le plus élevé (1 920 \$) parmi tous les centres urbains de la province, et Medicine Hat enregistrait le plus bas (661 \$).

Baisse du taux d'inoccupation des appartements dans la plupart des marchés locatifs de l'Alberta

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en avril 2012 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation¹ se situait à 3,0 % ce printemps dans les centres urbains² de l'Alberta, alors qu'il y atteignait 4,7 % un an plus tôt. Dans 15 des 17 marchés visés par l'Enquête, le taux d'inoccupation des logements en avril 2012 était inférieur à celui d'un an auparavant. Cette baisse s'explique en grande partie par la forte progression de l'emploi et les gains au chapitre de la migration, puisque la formation de ménages qui en est résultée a contribué à la demande de logements locatifs.

Dans les deux RMR de l'Alberta, le taux d'inoccupation moyen des appartements a diminué en avril 2012. Dans la RMR de Calgary, il est passé de 3,4 à 2,5 % d'une année à l'autre. Dans la RMR d'Edmonton, le taux d'inoccupation des appartements, qui s'élevait à 4,7 % au printemps 2011, est descendu à 2,7 % en avril cette année – son niveau le plus bas depuis le printemps 2007. Les deux RMR ont profité de la vigueur de l'économie, de la croissance de l'emploi ainsi que du flux migratoire.

Le repli des taux d'inoccupation, conjugué à une demande accrue de logements locatifs, a exercé des pressions à la hausse sur les loyers. Le loyer des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun les enquêtes de 2011 et de 2012³ a grimpé de 5,0 % d'une année à l'autre à Calgary. Le loyer moyen de l'ensemble des appartements de deux chambres de l'échantillon commun a aussi augmenté dans la RMR d'Edmonton, soit de 2,2 % par rapport à avril 2011.

Dans la RMR de Calgary, le loyer moyen des appartements de deux chambres (anciens et nouveaux) a atteint 1 113 \$ par mois en avril 2012, tandis qu'il n'a pratiquement pas changé à Edmonton, en raison de la composition de l'univers des logements locatifs, et s'y est établi à 1 036 \$.

Le taux d'inoccupation des appartements a baissé dans trois des cinq grandes AR de la province. C'est à Grande Prairie que la chute a été la plus forte, le pourcentage d'appartements inoccupés y étant passé de 5,5 % en avril 2011 à 1,1 % au même mois cette année. Le taux d'inoccupation a aussi reculé à Red Deer : alors qu'il était de 6,4 % en avril 2011, il y est tombé à 2,2 % douze mois plus tard. À Medicine Hat, il est descendu à 7,0 % en avril 2012, après avoir atteint 9,4 % un an auparavant, mais il demeure élevé malgré cette baisse. À l'inverse, la proportion

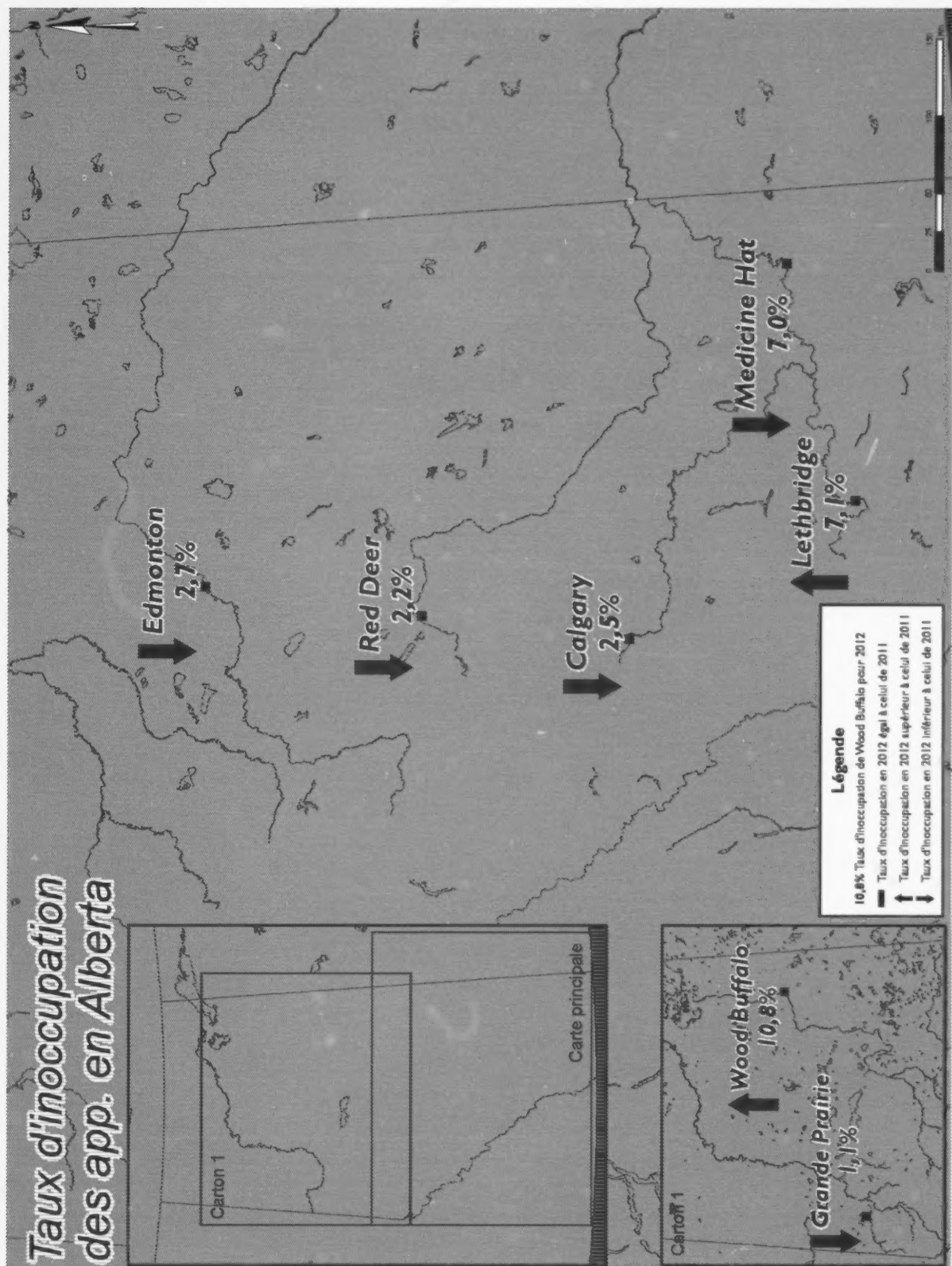
d'appartements vacants s'est accrue d'une année à l'autre à Lethbridge et à Wood Buffalo en avril 2012. À Lethbridge, elle est passée de 6,4 à 7,1 %. À Wood Buffalo, même si le prix élevé du pétrole alimente la croissance de l'emploi, l'utilisation croissante de campements ouvriers au lieu d'appartements construits pour être offerts en location a continué d'avoir une incidence sur le marché locatif. En conséquence, le taux d'inoccupation à Wood Buffalo est passé de 6,2 % en avril 2011 à 10,8 % un an plus tard.

Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun a augmenté de 3,2 % dans les centres urbains de l'Alberta. Wood Buffalo est demeurée une exception notable au chapitre de l'évolution des loyers : la hausse du nombre de logements vacants s'y est traduite par une réduction de 4,9 % du loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun. Le loyer moyen dans l'ensemble des immeubles (neufs et anciens) a atteint 2 031 \$ par mois en avril 2012 à Wood Buffalo. C'était le plus élevé de la province. À l'autre extrémité de la fourchette, c'est à Medicine Hat que le loyer mensuel moyen était le plus bas : il s'y est fixé à 694 \$ en avril 2012.

¹ Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée comptant au moins trois unités.

² Un centre urbain est une agglomération d'au moins 10 000 habitants. Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) correspondent aux régions définies par Statistique Canada.

³ Lorsqu'on compare l'évolution du loyer moyen d'une année à l'autre, il faut tenir compte de l'âge des immeubles, car les logements de construction récente se louent en général plus cher que les logements plus anciens. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'avril 2011 et celle d'avril 2012, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.



**I.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon le nombre de chambres
Alberta**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.11	avr.12	avr.11	avr.12	avr.11	avr.12	avr.11	avr.12	avr.11	avr.12
Calgary (RMR)	**	0,5 b	2,7 a	2,3 b	4,0 c	2,8 b	**	**	3,4 b	2,5 a
Edmonton (RMR)	5,4 d	2,5 c	4,9 b	2,7 b	4,5 b	2,9 b	3,7 c	**	4,7 b	2,7 b
Brooks (AR)	25,0 a	16,7 a	11,6 a	3,9 b	10,4 a	3,9 b	**	10,9 c	11,1 a	4,5 a
Camrose (AR)	14,3 a	0,0 a	4,5 a	4,5 a	7,3 a	5,2 a	4,5 a	0,0 a	6,4 a	4,8 a
Canmore (AR)	**	**	8,4 c	0,0 a	2,3 c	**	0,0 a	**	3,9 c	1,4 d
Cold Lake (AR)	**	**	1,4 a	0,0 a	6,9 a	0,6 a	13,0 a	0,0 a	4,9 a	0,3 a
Grande Prairie (AR)	1,6 a	0,8 a	2,2 a	0,7 a	6,9 a	1,5 a	11,3 d	0,0 b	5,5 a	1,1 a
High River (AR)	a.l.u.	a.l.u.	8,8 c	3,5 d	2,7 a	1,8 b	0,0 a	**	4,5 b	2,3 b
Lacombe (AR)	**	**	3,1 a	1,6 a	15,9 d	5,5 a	0,0 a	8,3 a	11,7 c	4,9 a
Lethbridge (AR)	**	4,1 d	7,6 a	6,5 a	5,7 a	8,0 a	4,9 c	4,4 c	6,4 a	7,1 a
Medicine Hat (AR)	7,8 b	2,0 b	6,6 a	5,3 a	11,1 a	8,1 a	8,6 a	6,0 a	9,4 a	7,0 a
Okotoks (AR)	**	**	**	0,0 a	**	0,0 a	6,3 a	**	6,4 a	0,0 a
Red Deer (AR)	8,4 c	3,5 b	4,2 b	1,7 a	7,9 a	2,5 a	3,8 c	1,5 c	6,4 a	2,2 a
Strathmore (AR)	**	**	**	**	6,3 a	7,1 a	7,7 a	2,6 a	6,5 a	4,9 a
Sylvan Lake (AR)	**	**	0,0 a	0,0 a	27,0 a	1,4 a	0,0 a	0,0 a	22,1 a	1,1 a
Wetaskiwin (AR)	**	0,0 a	5,2 a	6,8 b	5,2 b	3,6 b	**	**	5,1 b	4,4 b
Wood Buffalo (AR)	4,2 a	0,0 a	6,6 a	7,4 a	6,3 a	13,2 a	4,0 a	5,6 a	6,2 a	10,8 a
Alberta, centres de 10 000+(2)	5,1 c	2,2 c	4,2 a	2,7 a	5,1 a	3,5 b	4,6 c	3,2 d	4,7 a	3,0 b

² N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres

Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr. 11	avr. 12	avr. 11	avr. 12	avr. 11	avr. 12	avr. 11	avr. 12	avr. 11	avr. 12
Calgary (RMR)	687 a	715 b	884 a	924 a	1 040 a	1 113 a	1 056 b	1 078 b	951 a	1 004 a
Edmonton (RMR)	731 a	725 a	852 a	864 a	1 029 a	1 036 a	1 224 a	1 208 a	930 a	937 a
Brooks (AR)	526 a	563 a	664 a	683 a	761 a	770 a	694 b	733 b	733 a	747 a
Camrose (AR)	571 a	607 a	646 a	662 a	799 a	820 a	842 a	864 a	751 a	770 a
Canmore (AR)	**	**	780 a	773 a	945 a	929 a	1 174 b	**	915 a	888 a
Cold Lake (AR)	**	**	980 a	1 017 a	1 134 a	1 175 a	1 153 a	1 223 a	1 065 a	1 106 a
Grande Prairie (AR)	636 a	689 a	723 a	788 a	866 a	966 a	927 a	1 106 a	815 a	894 a
High River (AR)	a.l.u.	a.l.u.	718 a	744 a	826 a	844 a	**	**	790 a	809 a
Lacombe (AR)	**	**	630 a	635 a	755 a	771 a	828 a	850 a	722 a	735 a
Lethbridge (AR)	533 b	571 a	747 a	768 a	859 a	862 a	920 a	953 a	805 a	820 a
Medicine Hat (AR)	540 a	533 a	591 a	593 a	692 a	694 a	780 a	792 a	659 a	661 a
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	956 a	1 017 a	**	941 a	941 a
Red Deer (AR)	584 a	558 a	702 a	714 a	820 a	843 a	912 a	955 a	767 a	781 a
Strathmore (AR)	**	**	**	**	848 a	868 a	884 a	945 a	839 a	862 a
Sylvan Lake (AR)	**	**	618 a	648 a	819 a	832 a	751 a	768 a	790 a	805 a
Wetaskiwin (AR)	**	508 a	638 a	666 a	796 a	816 a	**	**	749 a	770 a
Wood Buffalo (AR)	1 441 a	1 397 a	1 727 a	1 650 a	2 152 a	2 031 a	2 357 a	2 257 a	2 020 a	1 920 a
Alberta, centres de 10 000+(2)	714 a	712 a	862 a	882 a	1 029 a	1 055 a	1 167 a	1 161 a	941 a	961 a

²N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.11	avr.12	avr.11	avr.12	avr.11	avr.12	avr.11	avr.12	avr.11	avr.12
Calgary (RMR)	1 352	1 364	17 356	17 021	15 021	14 727	1 592	1 547	35 321	34 659
Edmonton (RMR)	4 275	4 078	27 536	27 254	23 977	23 623	2 643	2 616	58 431	57 571
Brooks (AR)	8	6	145	136	481	481	49	49	683	672
Camrose (AR)	7	7	310	311	670	671	22	22	1 009	1 011
Canmore (AR)	1	1	26	26	45	43	9	8	81	78
Cold Lake (AR)	5	5	142	128	174	160	23	23	344	316
Grande Prairie (AR)	120	125	937	924	1 876	1 851	162	144	3 095	3 044
High River (AR)	0	0	63	63	112	113	10	10	185	186
Lacombe (AR)	5	5	65	63	168	164	12	12	250	244
Lethbridge (AR)	179	175	843	842	1 556	1 515	120	123	2 698	2 655
Medicine Hat (AR)	52	52	804	793	1 455	1 429	117	117	2 428	2 391
Okotoks (AR)	1	1	11	17	66	76	16	18	94	112
Red Deer (AR)	192	237	1 689	1 677	2 410	2 407	137	138	4 428	4 459
Strathmore (AR)	5	5	29	29	112	112	39	39	185	185
Sylvan Lake (AR)	1	1	30	31	215	214	16	16	262	262
Wetaskiwin (AR)	5	6	215	214	540	540	10	10	770	770
Wood Buffalo (AR)	48	48	839	799	1 861	1 714	176	159	2 924	2 720
Alberta, centres de 10 000+(2)	6 256	6 116	51 040	50 328	50 739	49 840	5 153	5 051	113 188	111 335

²N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres

Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.11	avr.12	avr.11	avr.12	avr.11	avr.12	avr.11	avr.12	avr.11	avr.12
Calgary (RMR)	5,3 d	**	4,6 b	3,9 b	5,5 c	4,0 c	**	**	5,2 b	4,0 b
Edmonton (RMR)	6,6 c	3,6 c	6,2 b	3,8 c	6,1 a	4,6 b	6,2 c	5,8 d	6,2 a	4,2 b
Brooks (AR)	25,0 a	16,7 a	12,2 a	4,7 b	11,6 a	4,3 b	**	10,9 c	12,3 a	5,0 a
Camrose (AR)	14,3 a	0,0 a	6,1 a	6,8 a	8,5 a	7,3 a	4,5 a	0,0 a	7,7 a	6,9 a
Canmore (AR)	**	**	8,4 c	0,0 a	2,3 c	**	0,0 a	**	3,9 c	1,4 d
Cold Lake (AR)	**	**	1,4 a	1,6 a	8,0 a	1,3 a	13,0 a	0,0 a	5,5 a	1,3 a
Grande Prairie (AR)	6,6 a	2,4 a	5,2 a	1,4 a	9,0 a	2,1 a	12,1 d	1,4 a	7,9 a	1,9 a
High River (AR)	a.l.u.	a.l.u.	17,5 d	8,8 c	10,7 a	3,7 b	0,0 a	**	12,3 a	5,2 b
Lacombe (AR)	**	**	6,2 a	3,2 a	15,9 d	5,5 a	0,0 a	8,3 a	12,6 c	5,3 a
Lethbridge (AR)	**	5,5 d	7,9 a	9,9 a	5,8 a	10,6 a	4,9 c	6,1 b	6,5 a	9,9 a
Medicine Hat (AR)	7,8 b	3,9 c	8,1 a	7,8 a	13,3 a	9,5 a	12,1 a	7,8 a	11,5 a	8,7 a
Okotoks (AR)	**	**	**	0,0 a	**	2,6 a	6,3 a	**	8,5 a	1,8 a
Red Deer (AR)	9,6 b	4,3 b	6,7 a	2,3 a	9,1 a	3,1 a	6,2 b	1,5 c	8,1 a	2,8 a
Strathmore (AR)	**	**	**	**	9,8 a	9,8 a	7,7 a	5,1 a	9,2 a	7,0 a
Sylvan Lake (AR)	**	**	0,0 a	0,0 a	27,0 a	1,4 a	0,0 a	0,0 a	22,1 a	1,1 a
Wetaskiwin (AR)	**	0,0 a	5,6 a	7,8 b	5,4 b	4,8 b	**	**	5,4 b	5,5 b
Wood Buffalo (AR)	4,2 a	0,0 a	6,7 a	7,8 a	6,4 a	13,3 a	5,1 a	6,3 a	6,4 a	11,0 a
Alberta, centres de 10 000+(2)	6,5 c	3,3 c	5,8 a	4,0 b	6,6 a	4,9 a	7,3 b	5,8 d	6,2 a	4,4 a

²N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres

Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr. 10	avr. 11	avr. 10	avr. 11	avr. 10	avr. 11	avr. 10	avr. 11	avr. 10	avr. 11
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	avr. 11	avr. 12	avr. 11	avr. 12	avr. 11	avr. 12	avr. 11	avr. 12	avr. 11	avr. 12
Calgary (RMR)	-3,9 d	**	++	5,2 c	++	5,0 c	++	**	++	5,3 c
Edmonton (RMR)	++	1,7 c	++	2,5 a	0,5 b	2,2 a	**	3,2 d	++	2,2 a
Brooks (AR)	11,2 a	10,7 a	++	1,9 c	-3,0 c	1,3 a	**	2,7 c	-1,7 b	1,9 c
Camrose (AR)	-1,8 a	8,0 a	++	1,8 a	++	1,7 a	-3,6 a	2,4 a	++	2,0 a
Canmore (AR)	**	**	++	++	-2,5 c	++	**	**	-1,1 d	++
Cold Lake (AR)	**	**	2,9 a	5,3 a	4,4 a	4,1 a	-1,7 a	5,1 a	3,9 a	4,6 a
Grande Prairie (AR)	2,7 b	9,2 b	1,2 a	8,4 b	2,3 b	10,2 c	++	**	1,6 b	9,4 b
High River (AR)	a.l.u.	a.l.u.	**	**	6,4 c	1,4 a	**	**	**	2,2 b
Lacombe (AR)	**	**	1,6 a	2,1 a	1,7 b	2,6 b	2,8 a	3,6 a	1,0 a	2,4 b
Lethbridge (AR)	++	2,4 c	++	3,9 c	1,3 d	1,4 a	++	3,9 b	0,9 d	2,4 a
Medicine Hat (AR)	-2,1 b	-0,4 b	1,3 a	0,4 a	1,0 a	0,5 a	-0,4 a	0,6 a	1,0 a	0,4 a
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	**	8,5 a	**	14,6 a	0,9 a
Red Deer (AR)	-3,0 d	1,8 c	++	2,2 a	-1,4 a	2,2 a	-2,8 c	++	-0,8 a	1,9 a
Strathmore (AR)	**	**	**	**	1,9 b	1,5 d	-5,8 d	3,1 a	-0,9 d	2,7 c
Sylvan Lake (AR)	**	**	++	3,9 c	++	2,0 a	-2,0 a	**	++	2,3 a
Wetaskiwin (AR)	**	**	++	4,4 b	1,9 b	3,0 a	**	**	1,2 a	2,9 a
Wood Buffalo (AR)	3,7 b	-4,4 b	3,2 a	-3,6 a	3,8 d	-4,9 c	0,1 a	-2,5 a	3,2 d	-4,2 b
Alberta, centres de 10 000+(2)	++	2,6 b	++	3,4 b	0,8 a	3,1 b	++	3,0 c	0,5 b	3,2 b

¹La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

²N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'occupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

DÉFINITIONS

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2011 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada. Toutes les données d'avril 2012 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs ne pourrait pas être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie leur travail assidu et l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca. Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
Maintenant publié deux fois l'an!
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter
ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :**
renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :**
renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique
« Recherche en habitation » de la SCHL!

